

## **Besluit verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een energieneutrale woning met bedrijfsloods**

Adres                      Fruitier de Talmaweg 6C in  
                                    Donkerbroek  
Besluitdatum:        17 juli 2018  
Besluitnummer:      OV-2017-0473

### **Aanvrager:**

-  
Fruitier de Talmaweg 6C, 8435WE Donkerbroek

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf hebben op 27 januari 2017 een aanvraag ontvangen voor het bouwen van een energie neutrale woning met bedrijfsloods, op het adres Fruitier de Talmaweg 6C in Donkerbroek. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2017-0473.

### **Kadastrale gegevens**

De in de aanvraag bedoelde activiteit zal plaatsvinden op het perceel kadastraal bekend als gemeente Donkerbroek sectie E, nummer 1011.

### **Registratie Omgevingsloket**

De aanvraag is aangeleverd en geregistreerd in het Omgevingsloket online (OLO) bij ons bekend onder OLO nummer: 2772138

### **Ontwerpbesluit**

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een energieneutrale woning met bedrijfsloods.

### **Activiteiten**

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouw
- Planologisch strijdig gebruik (RO)

### **Documenten bij beschikking**

De volgende documenten maken deel uit van de omgevings vergunning:

- bijlage03\_Situatie-pdf
- Publiceerbare aanvraag
- 2017-04-10 energieneutrale woning met loods Kaplan
- EPC berekening
- BA-01.1\_Gevels-Plgr-Drsn\_2017-06-30
- BA-01.2\_Drsn A, B & C\_2017-06-30
- Steenmonster dakmonster Fruitier de Talmaweg 6c
- ROB Fruitier de Talmaweg 6c Donkerbroek v20171012.pdf
- ROB v20171012 – bijlage– wateradvies Wetterskip Fryslân.pdf

- 66426-3 R55465 Rapport asbestonderzoek Fruitier de Talmaweg 6c, Donkerbroek
- bijlage 02\_verkennend bodemonderzoek pdf
- Getekend RB vvgb Fruitier de Talmaweg 6c Donkerbroek

### **Omgevingsvergunning procedure**

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorbereid. De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk).

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (planologisch strijdig gebruik) (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo) is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan).

Gebleken is dat uw aanvraag aan bovenstaande criteria voldoet en daarom **verlenen** wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### **Ontvankelijkheid**

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak, waaronder een melding op grond van het Activiteitenbesluit. Wij hebben u 27 februari 2017 in de gelegenheid gesteld om de aanvullende gegevens te leveren binnen 56 dagen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 april 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 54 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### **Overwegingen**

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

#### **• Het bouwen van een bouwwerk**

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Indien geen weigeringsgronden aanwezig zijn, kunnen en moeten wij de gevraagde vergunning verlenen.

#### *a. Bouwbesluit 2012*

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

#### *b. Bouwverordening*

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening.

#### *c. Redelijke eisen van welstand*

Het uiterlijk en/of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Daartoe is het project door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Ooststellingwerf. De commissie heeft op 5 juli 2017 positief geadviseerd. Wij zien geen aanleiding om van het advies van de commissie af te wijken.

#### *d. Bestemmingsplan / beheersverordening*

De locatie waar het project wordt uitgevoerd is gelegen in het geldend bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" en het heeft daarin de bestemming "Bedrijventerrein". Uw aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel 5 waaraan getoetst is en waarmee strijdigheid optreedt van de planregels uit dit bestemmingsplan. Wij willen medewerking verlenen aan de realisatie van het project door af te wijken van de planregels van het bestemmingsplan. Voor de nadere motivering hiervan verwijzen wij naar de overwegingen in het kopje 'Planologisch strijdig gebruik', zoals hieronder aangegeven.

- **Planologisch strijdig gebruik** (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit ex artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo).

Zoals hierboven reeds aangegeven wordt het project uitgevoerd op gronden gelegen in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" en heeft het daarin de bestemming "Bedrijventerrein". Het project is in strijd met het bepaalde in artikel 5 van de planregels van dit bestemmingsplan. Artikel 5.2.2 van de planregels bepaalt dat "een bedrijfsgebouw of overkapping [. . .] niet buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' [mogen] worden gebouwd. Daarbij is in artikel 5.2.3. bepaald dat "een bedrijfswoning [. . .] niet buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' [mag] worden gebouwd.

In het project is de bouw van een bedrijfswoning en -gebouw (gedeeltelijk) op gronden die niet zijn aangeduid als "bouwvlak" of "bedrijfswoning" voorzien. De bouw- en het gebruik van de bedrijfswoning en -gebouw zijn in strijd met artikel 5 van de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen".

Op grond van artikel 2.12, lid 1 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo) slechts verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de vergunningverlening met toepassing van de in artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo genoemde mogelijkheden niet mogelijk is.

Wij hebben gekeken of wij een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo kunnen en willen verlenen. Artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo geeft 3 mogelijkheden om een dergelijke omgevingsvergunning te verlenen, namelijk:

1° met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);

2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (zogenaamde kruimelgevallen, zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor));

3° indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (zogenaamde Wabo-projectafwijkingsbesluit).

### **Ad 3: Activiteit met ruimtelijke onderbouwing (Wabo-projectafwijkingsbesluit):**

Het project kan slechts gerealiseerd worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

### **Conclusie ruimtelijke onderbouwing**

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het project in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau.

Het project past in het rijksbeleid en provinciaal beleid, zoals verwoord in het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte Fryslân.

Het project veroorzaakt verder geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Het project heeft geen negatieve gevolgen voor de flora en fauna. Vanwege de kleinschaligheid van het project worden geen verslechterende of een significant verstorende effecten verwacht op de natuurwaarden waarvoor de omliggende Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

Geconcludeerd wordt dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

## **Belangenafweging**

Instemmen met het project levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

## **Verklaring van geen bedenkingen**

Op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' ex artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad dient aan te geven of deze wel of geen bedenkingen tegen het project heeft.

Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is.

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft in zijn vergadering van 18 december 2012, met toepassing van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het onderhavige project behoort niet tot een dergelijk aangewezen categorie, zodat een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is. Wij hebben de raad verzocht om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad heeft in haar vergadering van 22 mei 2018 verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de realisatie van dit project.

## **Zienswijze**

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik).

De ontwerpbeschikking, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in de Staatcourant, op de Gemeentepagina en via de gemeentelijke website. De ontwerpbeschikking lag gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

## **VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN**

Aan dit besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

### ***Het (ver)bouwen van een bouwwerk:***

- De uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden in overleg met de afdeling OWO-VTH te Gorredijk.
- Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regels.
- De hemelwaterafvoer (hwa) afvoer mag niet op de droog weer afvoer (dwa) riolering geloosd worden wanneer er een gescheiden rioolsysteem aanwezig is, of op een sloot geloosd kan worden. Bij geen gescheiden rioolsysteem toch gescheiden aanleggen tot de rioolaansluiting, zodat later alsnog afgekoppeld kan worden;
- Alle tekeningen met bijbehorende statische berekeningen van de beton- staal- en houtconstructies moeten worden ingediend uiterlijk 14 dagen voordat met de betrokken onderdelen wordt begonnen, bij voorkeur digitaal;
- De juiste plaats (van de rooilijnen) en peilhoogte zullen door de afdeling OWO-VTH worden bepaald en/of gecontroleerd. Er wordt pas uitgezet/gecontroleerd indien alle nog aan te leveren gegevens zoals gesteld in de voorwaarden van deze vergunning door de gemeente zijn goedgekeurd.

- Na melding aan en goedkeuring vooraf door afdeling OWO-VTH mogen de sleuven van de rioleringsinstallatie worden gedicht.
- Vrijkomende grond waarvan de bodemkwaliteitsklasse niet overeenkomt met de bodemkwaliteitskaart komt niet in aanmerking voor hergebruik (zie rapporten Wiertsema en Partners). Wanneer de grond niet in aanmerking komt voor hergebruik moet deze worden afgevoerd naar een gecontroleerde stortplaats of naar een grondreiniger.
- Ten minste 2 dagen vóór het storten van gewapend betonconstructies dient de wapening ter goedkeuring aan de afdeling OWO-VTH te worden aangeboden. Met het storten mag niet eerder worden begonnen alvorens de wapeningen zijn goedgekeurd.
- Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient het bouwterrein te zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.

### **Aandachtspunten**

- Wij kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:
  - a) de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
  - b) niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
  - c) de aan de vergunning verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
  - d) de aan de vergunninghouder gerichte voorschriften niet zijn of worden nageleefd.
  - e) binnen 26 weken na dagtekening van deze vergunning geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden of deze langer dan zes maanden is of wordt gestaakt.
- Schade toegebracht aan gemeente-eigendommen of aan eigendommen van derden moet na overleg met de betreffende partijen worden hersteld of vergoed.
- Vergunninghouder wordt erop gewezen, dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarvoor nu vergunning is verleend, wellicht nog andere vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zijn benodigd van bijvoorbeeld de provincie, een waterschap of het Rijk. Daarnaast kunnen ook bepalingen van privaatrechtelijke aard het nodig maken dat toestemming wordt verkregen van bijvoorbeeld de eigenaar en/of de gebruiker van een aangrenzend perceel. Deze verleende vergunning vrijwaart de vergunninghouder derhalve niet tegen aanspraken van derden. Hij blijft daarvoor zelf verantwoordelijk.
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen alvorens aan alle relevante voorschriften in deze vergunning is voldaan.

### **Kennisgeving start en einde bouwwerkzaamheden**

Wij attenderen u erop dat zowel **start** (inclusief ontgraving) als **einde** van de bouwwerkzaamheden tenminste 2 dagen vóór feitelijke aanvang/einde aan de gemeente moet worden doorgegeven.

Bij melden van het einde van de werkzaamheden, voeren wij een eindcontrole uit, sluiten wij het dossier af en melden het bouwwerk gereed. Let op: U mag het nieuwe bouwwerk pas in gebruik nemen als de gemeente het bouwwerk daadwerkelijk gereed heeft gemeld. (Bouwbesluit artikel 1.25)

Start en einde bouw kunt u doorgeven via email op : [handhaving@opsterland.nl](mailto:handhaving@opsterland.nl)

Deze brief is opgesteld en ondertekend met inachtneming van het Besluit mandaat OWO-VTH 2016.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf

W. Smit  
Teamleider Vergunningen



**Rechtsmiddelen (beroep)**

Op grond van artikel 8.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen belanghebbenden met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij:

Rechtbank Noord Nederland,  
Afdeling bestuursrecht,  
Postbus 150,  
9700 AD Groningen.

In principe staat het beroep alleen open voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben ingebracht tegen de desbetreffende ontwerp-beschikking.

**Voorlopige voorziening**

Met een beroepschrift houdt u de werking van het besluit niet tegen. Als u dat wel wilt, dan kunt u schriftelijk vragen om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter. U kunt dit alleen doen als u

al een beroepschrift heeft ingediend. Ook moet u kunnen aangeven waarom u de voorziening dringend nodig heeft. Uw verzoek om voorlopige voorziening stuurt u naar:

Rechtbank Noord-Nederland  
Afdeling Bestuursrecht  
Postbus 150  
9700 AD Groningen

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Let op: aan een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.